BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Manusia hidup bergantung pada tanah baik untuk tempat tinggal, lahan pertanian, tempat beraktivitas, dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, dan sebagainya. Seiring dengan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat menyebabkan munculnya banyak permasalahan atau sengketa tanah. Maka dari itu, diperlukan suatu jaminan kepastian hukum guna memberikan perlindungan hukum terhadap pemilikan dan penguasaan atas tanah.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."[1] Berdasarkan ketentuan tersebut istilah dikuasai bukan berarti dimiliki tetapi negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia memiliki kewajiban untuk mengatur penyelenggaraan sumber daya alam termasuk tanah untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di mana dalam Pasal 2 ayat (1) mengatur bahwa, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam Pasal 2 ayat (2) mengatur bahwa, berdasarkan hak menguasai dari negara memberinya wewenang untuk:

[1] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.[2]

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan peraturan pelaksana yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah masyarakat di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah maka diadakan suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin pemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Dalam Pasal 19 ayat (2) menjelaskan bahwa, pendaftaran tersebut meliputi tiga hal yakni pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. [3]

Ketentuan tersebut di atas ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan bagi masyarakat yang memiliki tanah dapat melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat. Dengan pendaftaran tanah tersebut pemilik tanah akan mendapat sertipikat tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, memberikan

[2] Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[3] Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta dapat meminimalisir terjadinya sengketa di kemudian hari.

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur lebih lanjut dengan peraturan pelaksananya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hal ini berkaitan erat dengan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20-27 UUPA, yang secara khusus pada Pasal 23 ayat (1) UUPA memperkuat urgensi pendaftaran tanah, dengan menegaskan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pula mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
c. untuk terselenggaranya tertib adminstrasi pertanahan.[4]

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Selanjutnya, dalam Pasal 13 ayat (1) menjelaskan bahwa,

[4] Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.[5] Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan dan diprakarsai oleh pemerintah. Sedangkan, pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa/kelurahan dan dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. [6]

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL. Pelaksanaan PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.[7] PTSL merupakan program strategis nasional dalam rangka percepatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan dan dibiayai oleh pemerintah.

[5] Pasal 11 dan 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[6] Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari, 2022, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Tanah", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol5/No-3/September/2022, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, hlm. 200-201.

[7] Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia, salah satunya di Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Program PTSL ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memperoleh Sertipikat Hak atas Tanah sebagai tanda bukti hak kepemilikan yang sah, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki. Keberadaan PTSL sangat dirasakan manfaatnya, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu, karena memudahkan mereka dalam mendaftarkan tanahnya.

Permasalahan pertanahan masih sering terjadi di Kabupaten Sikka, terutama yang berkaitan dengan klaim kepemilikan tanah. Kondisi tersebut umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan status kepemilikan tanah, serta tidak adanya bukti pemilikan atau penguasaan tanah berupa Sertipikat Hak atas Tanah yang diperoleh melalui pendaftaran tanah. Hingga saat ini, masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar dan belum bersertipikat, hal ini disebabkan oleh rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah dan terdapat anggapan bahwa prosesnya rumit, memerlukan waktu yang lama, serta membutuhkan biaya yang mahal.[8] Selain itu, sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa Sertipikat Hak atas Tanah bukan merupakan hal yang penting untuk dimiliki, padahal sertipikat merupakan dokumen resmi yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah.

Melalui program PTSL ini diharapkan dapat membantu dan memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan memperoleh Sertipikat Hak atas Tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, mencegah konflik atau sengketa pertanahan di kemudian hari, serta membuka akses terhadap sumber

[8] Adriana Rosalindra Kondi, Saryono Yohanes, Yoh G. Tuba Helan, 2024, "Fungsi Badan Pertanahan Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Sikka", *Jurnal Publikasi Ilmu Hukum*, Universitas Nusa Cendana, hlm. 9-11.

pembiayaan, seperti pinjaman perbankan atau digunakan untuk kebutuhan lainnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini diharapkan dapat relevan untuk dilakukan, guna mengkaji pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, pada tahun 2025 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dalam rangka meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi setiap pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan program PTSL ini diharapkan dapat berjalan dengan optimal dan memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat di Kabupaten Sikka.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Sikka?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Sikka.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya di bidang hukum pertanahan dalam hal ini mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

   a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

      Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukkan dan dapat dijadikan sebagai bahan kajian dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sikka ke depannya agar dapat berjalan lebih baik dan efektif.

   b. Masyarakat Kabupaten Sikka

      Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat Kabupaten Sikka, khususnya untuk masyarakat di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng mengenai pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

E. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Sikka" merupakan karya asli Penulis. Penulisan skripsi ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi-skripsi yang pernah ada. Ada beberapa skripsi yang mengangkat tema yang sama tetapi tetap memiliki perbedaan dengan skripsi Penulis, yaitu sebagai berikut:

1. a. Identitas Penulis
    1) Nama : Rivanka Tegar Dwihanrico
    2) Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
    b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Bengkulu Utara.
    c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui kegiatan PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL di Desa Lubuk Sahung, Kecamatan Argamakmur, Kabupaten Bengkulu Utara?
    d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Lubuk Sahung, Kecamatan Argamakmur, Kabupaten Bengkulu Utara pada tahun 2023 sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan dilaksanakannya kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Lubuk Sahung ini, semua peserta PTSL sudah menerima sertipikat tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dijelaskan di atas terletak pada lokasi penelitiannya, di mana dalam penelitian tersebut meneliti pelaksanaan PTSL di Desa Lubuk Sahung, Kecamatan Argamakmur, Kabupaten Bengkulu Utara. Sedangkan, dalam penelitian ini Penulis meneliti pelaksanaan PTSL di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, Provinsi NTT.

2. a. Identitas Penulis
    1) Nama : Septian Nurrohman
    2) Institusi : Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
    b. Judul Penelitian : Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.
    c. Rumusan Masalah :
        1) Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang?
        2) Bagaimana problematika yang terdapat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang?
    d. Hasil Penelitian :
        1) Pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang dilakukan melalui 12 (dua belas) tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu persiapan, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah, pengumuman, pengesahan, penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, pembukuan hak, penerbitan dan penyerahan sertipikat tanah, pengelolaan warkah atau dokumen, dan pelaporan.
        2) Problematika dalam pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang antara lain kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pembuatan

sertipikat tanah, adanya biaya pajak atas tanah (BPHTB terutang dan PPh terutang), minimnya pengaturan mengenai biaya pra PTSL, kurangnya sumber daya manusia yakni pihak BPN sendiri sebagai pelaksana kegiatan PTSL, kurangnya sarana dan prasarana, serta terdapat permasalahan tanah seperti tanah terlantar, tanah absentee, dan tanah kelebihan maksimum. Dengan adanya problematika pelaksanaan PTSL, terdapat solusi untuk mengatasi hal tersebut yakni, pihak kelurahan berkoordinasi dengan BPN Kota Semarang untuk melakukan sosialisasi tentang pentingnya pelaksanaan PTSL dan pembuatan sertipikat tanah, serta terkait hak kepemilikan atas tanah, memberikan arahan mengenai biaya pajak atas tanah dan memfasilitasi masyarakat dalam pembayaran BPHTB dan PPh terutang, untuk pembiayaan pra PTSL pihak kelurahan berkoordinasi dengan BPN Kota Semarang memberikan masukkan untuk perbaikan aturan tersebut dan membuat produk hukum baru mengenai pembiayaan pra PTSL dan memberikan subsidi bagi masyarakat yang kurang mampu, serta adanya kerjasama antara pihak kelurahan dengan BPN Kota Semarang dalam kekurangan sumber daya manusia untuk pelaksanaan kegiatan PTSL.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dijelaskan di atas terletak pada fokus penelitian, peraturan yang mendasari pelaksanaan PTSL, dan lokasi penelitiannya. Dalam penelitian tersebut fokus penelitiannya terletak pada problematika pelaksanaan PTSL dan solusi yang diberikan untuk mengatasi hal tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang. Sedangkan, dalam penelitian ini Penulis

memfokuskan pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui PTSL berdasarkan peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, Provinsi NTT.

3. a. Identitas Penulis
   1) Nama : Wizella Oktantia
   2) Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

   b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Melawi Provinsi Kalimantan Barat.

   c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui PTSL tahap ke II di Kabupaten Melawi telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

   d. Hasil Penelitian : Kegiatan PTSL di Kabupaten Melawi terkhususnya di Kecamatan Nanga Pinoh dan Kecamatan Pinoh Utara telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Kegiatan PTSL ini membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya dan memperoleh sertipikat tanah dengan biaya yang murah. Dalam penelitian ini, sebanyak 54 orang sebagai responden telah menerima Sertipikat Hak atas Tanah yang diserahkan oleh kepala desa di kantor desa setempat kepada yang bersangkutan dan diwakili oleh kepala dusun bagi masyarakat yang tidak bisa mengambil karena jarak tempuh yang jauh. Kegiatan PTSL ini memberikan kesadaran kepada masyarakat akan

pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah guna mengantisipasi terjadinya sengketa tanah dengan pihak lain di kemudian hari.

Perbedaan antara antara penelitian ini dengan penelitian yang dijelaskan di atas terletak pada fokus penelitian, peraturan yang mendasari pelaksanaan PTSL, dan lokasi penelitiannya. Dalam penelitian tersebut memfokuskan pada pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui PTSL untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Melawi. Sedangkan, dalam penelitian ini Penulis memfokuskan pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sikka.

F. Batasan Konsep

Batasan konsep adalah pengertian istilah-istilah penting yang digunakan dalam penulisan skripsi. Dalam penulisan skripsi ini batasan konsepnya sebagai berikut:

1. Pelaksanaan

   Pelaksanaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).[9] Pelaksanaan adalah suatu tindakan dari sebuah rencana yang telah disusun secara matang dan rinci.

2. Pendaftaran Tanah

   Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan,

[9] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."[10]

3. Hak Milik

   Hak milik diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 20-27 UUPA. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yakni memiliki fungsi sosial.[11] Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemberian hak milik atas tanah bukan hanya diberikan kepada perseorangan tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum dengan syarat-syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.[12]

4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

   Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya."[13]

---

[10] Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[11] Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[12] Isnaini, Anggreni A. Lubis, 2023, *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria)*, Pustaka Prima, Medan, hlm. 39.
[13] Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL.

5. Sertipikat Tanah

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."[14]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang diambil dari fakta-fakta yang ada dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau lembaga pemerintah.[15] Sumber data yang digunakan berasal dari data primer sebagai data utamanya dan didukung dengan data sekunder.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer sebagai data utamanya dan didukung dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh dari sumber utama secara langsung mengenai objek yang diteliti. [16] Data primer diperoleh dari narasumber, responden, dan informan.
b. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian atau dapat dikatakan sebagai data yang diperoleh

[14] Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[15] Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Mataram University Press, Mataram, hlm. 80 dan 83.
[16] Ibid, hlm. 89.

melalui bahan kepustakaan.[17] Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara.[18] Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:
   a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
   b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
   c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
   d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
   e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat. Bahan hukum sekunder antara lain rancangan undang-undang, buku hukum, jurnal hukum, pandangan para ahli hukum, hasil penelitian hukum, kamus hukum dan non hukum, ensiklopedia hukum.[19] Selain itu, termasuk juga majalah dan surat kabar, risalah, naskah otentik, data statistik dari instansi atau lembaga resmi dan sebaginya yang berkaitan dengan objek penelitian yakni PTSL.

[17] Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan 4, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 52.
[18] Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Mataram University Press, Mataram, hlm. 59.
[19] Ibid, hlm. 60.

3. Cara Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data primer cara pengumpulan data dilakukan dengan:

a. Wawancara adalah pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari narasumber/responden/informan. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab antara peneliti dengan narasumber/responden/informan untuk mendapatkan informasi tentang objek yang diteliti.[20] Dalam penelitian ini Penulis melakukan wawancara kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kabupaten Sikka dan Mantan Kepala Desa Nenbura beserta masyarakat di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, yang menjadi peserta kegiatan PTSL pada tahun 2025.
b. Kuesioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis untuk mengumpulkan data primer langsung dari responden di lokasi penelitian.[21] Responden yang dimaksud yaitu masyarakat Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, yang menjadi perserta kegiatan PTSL pada tahun 2025.

Untuk memperoleh data sekunder cara pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan:

a. Studi kepustakaan adalah cara pengumpulan data dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan atau berhubungan dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merujuk pada tempat dilakukan penelitian. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kabupaten Sikka terdiri dari 21 kecamatan. Dari 21 kecamatan tersebut pada tahun 2025 kegiatan PTSL dilaksanakan di 6 kecamatan.

[20] Ibid, hal. 95.
[21] Ibid, hal. 100.

Dari 6 kecamatan diambil 1 kecamatan secara *purposive sampling*, yaitu Kecamatan Doreng dengan pertimbangan bahwa kecamatan tersebut telah dilaksanakan kegiatan PTSL. Kecamatan Doreng terdiri dari 9 desa dan pada tahun 2025 kegiatan PTSL hanya dilaksanakan di 2 desa, yaitu Desa Waihawa dan Desa Nenbura. Dari 2 desa tersebut diambil 1 desa secara *random sampling*, yaitu Desa Nenbura. Desa Nenbura terdiri dari 3 dusun. Namun, pada tahun 2025 kegiatan PTSL hanya dilakukan di 2 dusun, yaitu Dusun Wukak Gahar dan Dusun Hepang. Kedua dusun tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian dengan menggunakan teknik *purposive sampling*.

5. Populasi

Populasi adalah sekelompok/sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.[22] Sedangkan, menurut Soerjono Soekanto populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.[23] Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pemilik tanah baik pertanian maupun non pertanian yang mengikuti program PTSL di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, pada tahun 2025. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 525 orang pemilik tanah.

6. Sampel

Sampel adalah sejumlah manusia atau unit yang menjadi bagian dari populasi.[24] Teknik pengambilan sampel dilakukan secara *random sampling*. *Random sampling* adalah teknik pengambilan anggota sampel dari populasi yang dilakukan secara acak.[25] Sampel dalam penelitian ini diambil 10% dari populasi yang mengikuti kegiatan PTSL

[22] Ibid, hal. 92.
[23] Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 172.
[24] Ibid.
[25] Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cetakan Ke-23, Alfabeta, Bandung, hlm. 82.

di Desa Nenbura, Kecamatan Doreng, Kabupaten Sikka, yaitu sejumlah 53 orang pemilik tanah.

7. Responden

Responden adalah orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, yang terkait secara langsung dengan masalah yang diteliti.[26] Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Nenbura khususnya di Dusun Wukak Gahar dan Dusun Hepang yang mengikuti kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah melalui PTSL. Responden dalam penelitian ini berjumlah 53 orang pemilik tanah, yang terdiri dari:

a) 27 orang pemilik tanah dari Dusun Wukak Gahar;
b) 26 orang pemilik tanah dari Dusun Hepang.

8. Narasumber

Narasumber adalah orang yang karena jabatan, profesi, atau keahliannya memberikan pendapat atau jawaban atas objek yang diteliti.[27] Narasumber dalam penelitian ini adalah:

a) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kabupaten Sikka tahun 2025 yakni Bapak Yanes Mikhael Pello, S.Kom., M.Si.
b) Mantan Kepala Desa Nenbura yakni Bapak Stefanus Bertin Edo yang sekaligus menjadi Anggota Panitia Ajudikasi PTSL Kabupaten Sikka tahun 2025.

9. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang mengungkapkan fakta-fakta secara mendalam berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu dibalik fenomena.[28] Data kualitatif berupa pendapat, keterangan, atau penjelasan dari narasumber/responden mengenai objek

[26] Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian* Hukum, Cetakan Pertama, Mataram University Press, Mataram, hlm. 89.
[27] Ibid, hlm. 90.
[28] Ibid, hal. 108.

yang diteliti. Metode kualitatif akan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau gambaran tentang fenomena yang diteliti.[29] Dalam menarik kesimpulan menggunakan metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir berdasarkan suatu fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan hasil penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Sikka.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dan saran.

[29] Wiwik Sri Widiarty, 2024, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, hlm. 52.